

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 12/91

Verkündet am:
20.03.1992
Sierl
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Firma H [REDACTED] B [REDACTED] gesellschaft mbH, vertreten durch
ihren Geschäftsführer Klaus H [REDACTED], beide Am S [REDACTED]
[REDACTED], H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. von [REDACTED] -

g e g e n

Otto H [REDACTED], B [REDACTED] Straße [REDACTED], W [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. März 1992 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 4. Dezember 1990 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Klage stattgegeben und der Feststellungsantrag der Widerklage abgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer eines aus mehreren Flurstücken bestehenden, teilweise bebauten und gewerblich genutzten Grundstücks in H■■■■■ in einer Größe von 8.676 qm. Mit notarieller Urkunde vom 5. Mai 1986 bot er der Beklagten eine näher beschriebene und noch zu vermessende Teilfläche von 5.800 qm nach weiterer Maßgabe eines beigefügten Vertragsentwurfs unwiderruflich bis 31. Juli 1987 zum Kauf an. Nach Ablauf der Bindungsfrist konnte das Angebot durch Erklärung gegenüber dem Notar widerrufen werden. Der Kläger verpflichtete sich unter anderem, das Kaufgrundstück vermessen zu lassen. Eine vom Kläger bewilligte Auflassungsvormerkung wurde für die Beklagte in das Grundbuch eingetragen. Die Parteien vereinbarten, daß zunächst eine Teilungsgenehmigung beantragt werden sollte. Die vom Kläger insoweit gestellten Anträge blieben erfolglos. Er widerrief das Angebot mit Schreiben vom 1. August 1987 und vom 11. Juli 1989

Mit der Klage hat er die Löschung der Auflassungsvormerkung begehrt. Die Beklagte hat widerklagend vom Kläger die Stellung eines genehmigungsfähigen Teilungsantrags (hilfsweise Bevollmächtigung hierzu) und den Abriß von Gebäuden auf der Teilfläche (hilfsweise Gestattung der Räumung) verlangt; hilfsweise hat sie beantragt, festzustellen, daß der erklärte Widerruf des Angebots unwirksam und der Kläger weiterhin an dieses Angebot gebunden sei.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die Revision der Beklagten hat der Senat nur insoweit angenommen, als der



Klage stattgegeben und der mit der Widerklage hilfsweise erhobene Feststellungsantrag abgewiesen worden ist. Die Beklagte verfolgt ihren Antrag auf Klageabweisung und ihre Widerklage im angenommenen Umfang weiter; der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält "zumindest" den Widerruf des Angebots durch Schreiben vom 11. Juli 1989 für wirksam. Es verneint eine treuwidrige Vereitelung des Verkaufs durch den Kläger. Zwar hätten die Parteien vereinbart, "vorab" eine Teilungsgenehmigung zu beantragen, weil diese ersichtlich die erste Voraussetzung des beabsichtigten Verkaufs gewesen sei und ohne sie eine Erfüllung vereinbarter Voraussetzungen sinnlos gewesen wäre. Der Kläger habe auch dementsprechend mehrere Anträge gestellt. Das Bauamt habe drei Lösungen für die beabsichtigte Grundstücksteilung aufgezeigt, und zwar den Erwerb des Nachbargrundstücks Flur Nr. 7/2, die Vergrößerung der Grenzparzelle B Straße auf 460 qm zu Lasten der Verkaufsfläche (Grenzverschiebung) oder die Übernahme einer Baulast auf die Verkaufsfläche (nach teilweisem Abriß dort befindlicher Hallen) zum Ausgleich der für das Grundstück B Straße fehlenden Freifläche. Nachdem die Stadt W einen Hinzuerwerb der Flur Nr. 7/2 am 12. Juni 1989 abgelehnt habe, hätten die Parteien über eine Vergrößerung der Grenzparzelle oder die Bewilligung einer Baulast verhandeln müssen.

Dies sei jedoch unterblieben, weil sie sich wegen des Nachweises der Grund- und Geschoßflächenzahl hinsichtlich der Verkaufs- und Restfläche zerstritten hätten. Die unterbliebenen Verhandlungen könnten nicht allein dem Kläger angelastet werden, er habe deshalb auch nicht treuwidrig gehandelt.

II.

Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Prüfung nicht stand. Der Kläger muß nach dem derzeitigen Sach- und Streitstand die Beklagte möglicherweise schadenersatzrechtlich so stellen, als sei die Bindungsfrist des Angebots noch nicht abgelaufen und der Widerruf daher unwirksam. Er hätte dann keinen Anspruch auf Löschung der Auflassungsvormerkung, und dem Feststellungsantrag der Widerklage wäre stattzugeben.

Das Berufungsgericht geht von einer Verpflichtung des Klägers aus, nach dem 5. Mai 1986 "vorab" eine Teilungsgenehmigung (damals nach § 19 Abs. 1 BBauG, nunmehr § 19 Abs. 1 BauGB) zu erwirken. Diese Pflicht ergibt sich nicht aus einem vorvertraglichen Vertrauensverhältnis, sondern folgt - wie wohl auch das Berufungsgericht annimmt - aus einer konkreten Vereinbarung. Zwischen den Parteien wurde am 5. Mai 1986 nicht lediglich ein Angebot des Klägers beurkundet, sondern es wurden - wie auch die Revisionserweiterung nicht verkennt - in Anwesenheit auch des Geschäftsführers der Beklagten und mit dessen Unterschrift für die Zeit vor der Annahme des Angebots eine Reihe von Regelungen über

Pflichten und Rechte zwischen den Parteien getroffen. Der Kläger sollte unter anderem auf seine Kosten das Kaufgrundstück vermessen, aufstehende Gebäude und Einrichtungen bis zum 1. August 1986 auf einer näher bezeichneten Fläche abreißen lassen, deren Verkehrssicherung ab 2. August 1986 der Beklagten oblag (Ziff. 5). Die Beklagte war berechtigt, das Grundstück zu bebauen, aufzuteilen (§ 8 WEG) und Wohnungseigentum weiterzuveräußern (Ziff. 5 und 6). Für den Fall der nicht fristgerechten oder nicht bedingungsgemäßen Annahme des Angebots wurden gegenseitige Schadensersatzansprüche und eine Verpflichtung der Beklagten zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands ausgeschlossen (Ziff. 7). In diesen Zusammenhang gehört die vom Berufungsgericht als unstreitig festgestellte Vereinbarung, "zunächst" die Teilungsgenehmigung zu beantragen, weil ohne diese alles Weitere sinnlos gewesen wäre. Die Antragstellung hatte der Kläger übernommen. Da die Beklagte vor Annahme des Angebots noch nicht Käuferin war, erscheint mindestens zweifelhaft, ob sie überhaupt als "Beteiligte" das Genehmigungsverfahren hätte beantragen können (BVerwGE 50, 311, 315).

Der Kläger war deshalb verpflichtet, alles ihm Zumutbare zu tun, um die Genehmigung einer seinem Angebot entsprechenden Grundstücksteilung zu erwirken. Bei schuldhafter Verletzung dieser Pflicht war er nach den Grundsätzen einer positiven Forderungsverletzung zum Schadensersatz verpflichtet. Da die Beklagte schon innerhalb der Frist bis 31. Juli 1987 die nach dem Bebauungsplan mögliche Wohnfläche an Dritte veräußern durfte und sogar binnen vier Wochen zu einer Annahme des Kaufangebots insgesamt verpflichtet

war, falls es ihr gelang, 40 % dieser Wohnfläche zu veräußern (Ziff. 2 des Angebots), bei einer Unterschreitung dieses Verkaufserfolges aber auch nur eine Teilannahme des Kaufangebots in Betracht kam (vgl. § 2 Ziff. 2 des Angebots), kann eine Pflichtverletzung des Klägers im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auch dazu führen, daß er die Beklagte so stellen muß, als sei die Annahmefrist noch nicht abgelaufen. Die Teilungsgenehmigung war die erste Voraussetzung für alle weiteren Maßnahmen, ihr Fehlen behinderte insbesondere den Verkauf der Eigentumswohnungen und das von der Beklagten eingeleitete Baugenehmigungsverfahren für die zu bauenden Wohngebäude.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts stellte das Bauamt vorrangig auf die zu geringe Grund- und Geschoßflächenzahl für einen abzugrenzenden, bebauten Grundstücksteil (Binger Straße 32) ab und schlug dem Kläger alternativ drei Lösungsmöglichkeiten vor, wovon die von ihm vorrangig gewählte Lösung, nämlich der Hinzuerwerb eines Grundstücks, scheiterte. Mit Recht geht das Berufungsgericht davon aus, daß dann immer noch zwei Lösungsmöglichkeiten bestanden, nämlich eine Vergrößerung der abzugrenzenden Parzelle (um ca. 250 qm) oder eine entsprechende Baulast auf der Verkaufsfläche (zur Gewährleistung einer Freifläche von ca. 250 qm), und insoweit eine Abklärung zwischen den Parteien hätte erfolgen müssen. Rechtlich fehlerhaft aber ist, daß es das Unterbleiben von Verhandlungen hierüber beiden Parteien anlastet.

Antragsteller des Genehmigungsverfahrens war der Kläger. Nur er verfügte zunächst über Informationen zur Lösung der aufgetretenen Schwierigkeiten. Das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, daß er die Vorschläge der Genehmigungsbehörde an die Beklagte weitergegeben und diese eine Behebung der aufgetretenen Hindernisse im Wege der aufgezeigten Möglichkeiten abgelehnt hätte. Auch die Revisionserwiderung macht derartiges nicht geltend. Die Beklagte hat vorgetragen, daß sie sowohl mit einer Grenzregulierung als auch mit der Eintragung einer Baulast einverstanden gewesen wäre und noch ist. Der Kläger war zu Verhandlungen mit der Beklagten über diese Punkte ungeachtet der Tatsache verpflichtet, daß zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten über die Vollständigkeit der beim Bauamt eingereichten Unterlagen zur Grund- und Geschoßflächenberechnung aufgetreten waren. Das Berufungsgericht hat sich mit diesem Streit der Parteien nicht näher befaßt und bezeichnet ihn sogar als "unschädlich", weil das Bauamt vorrangig auf die Grund- und Geschoßflächenzahl der abzugrenzenden Parzelle B[REDACTED] Straße [REDACTED] abgestellt habe. Mit der gegebenen Begründung läßt sich das Berufungsurteil mithin nicht halten.

Soweit die Revisionserwiderung darauf abhebt, die Problematik der abzugrenzenden Parzelle B[REDACTED] Straße [REDACTED] habe sich erst im Frühjahr 1989 und mithin lange nach Ablauf der Bindungsfrist (31. Juli 1987) ergeben, ist der Rechtsstreit unter diesem Gesichtspunkt nicht entscheidungsreif. Das Berufungsgericht stellt nicht genau fest, wann erstmals Schwierigkeiten mit der B[REDACTED] Straße [REDACTED] aufgetaucht und dem Kläger bekanntgegeben worden sind. Soweit auf das Schreiben des Baudezernenten vom 4. März 1989 verwiesen

wird, bezieht sich dies ausdrücklich auf "frühere Gespräche" mit dem Kläger und nennt dann "nochmals" die drei in Frage kommenden Möglichkeiten. Auch die Aussage des Zeugen B[REDACTED] könnte so verstanden werden, als sei es schon auf den ersten Teilungsantrag des Klägers um die Einhaltung der Grund- und Geschoßflächenzahl für die abzugrenzende Parzelle B[REDACTED] Straße [REDACTED] gegangen. Wie aus den Verwaltungsakten ersichtlich, hat der Kläger zu seinem Teilungsantrag vom 19. Mai 1987 erst mit Schreiben vom 27. Juli 1987 eine Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl für die B[REDACTED] Straße [REDACTED] eingereicht. Nach einem Vermerk wurde seinem Architekten am 3. September 1987 telefonisch mitgeteilt, das herauszuteilende Grundstück (B[REDACTED] Straße [REDACTED]) habe nicht die erforderliche Größe von 460 qm; die fehlenden 235 qm könnten eventuell durch eine Baulast auf die Flurstücke Nr. [REDACTED]2/4 und [REDACTED]9/1 übertragen werden; dazu sei aber eine Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl bezüglich dieser Flächen vorzulegen.

Das Untätigbleiben nach Bekanntwerden der beiden weiteren Lösungsmöglichkeiten wäre dem Kläger allerdings nur dann vorwerfbar, wenn er in diesem Zeitpunkt noch an sein Angebot gebunden gewesen wäre oder sich wenigstens so behandeln lassen müßte. Das Berufungsgericht wird daher prüfen müssen, wie lange nach dem 31. Juli 1987 sich der Kläger so behandeln lassen mußte, als sei er noch an sein Angebot gebunden.

Zwischen den Parteien ist insgesamt streitig, in wessen Verantwortung die Verzögerung des Genehmigungsverfahrens und schließlich die Ablehnung der Teilungsanträge

fällt, insbesondere ob der Vorwurf der Beklagten zutrifft, der Kläger habe die notwendigen Berechnungen zu Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht vorgelegt und die Behörde nicht über den vereinbarten Abriß von Gebäuden unterrichtet; deshalb sei die Teilungsgenehmigung versagt worden. Entscheidend für die Zulässigkeit der Teilung war die Einhaltung eines bestehenden Bebauungsplans. Insoweit kam es selbstverständlich auch auf die Grund- und Geschoßflächenzahl für alle dem Kläger verbleibenden Teilflächen an. Es spricht manches dafür, daß er jedenfalls diese Berechnung schuldet. Die Beklagte andererseits behauptet, die Grund- und Geschoßflächenzahl für die Verkaufsfläche mit den darauf zu errichtenden Gebäuden (nach Abriß vorheriger Bebauung) habe sich ohne weiteres ihrem Baugenehmigungsantrag entnehmen lassen.

Es bedarf deshalb weiterer tatrichterlicher Feststellungen nach den obigen Ausführungen.

Hagen

Vogt

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel